

### หลักเกณฑ์การให้เช่าพื้นที่ในเขตทางพิเศษ

ตามที่ กทพ. ได้มีหลักเกณฑ์ วิธีการ และแนวทางปฏิบัติในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าพื้นที่ในเขตทางพิเศษ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการทางพิเศษแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบข้อ ๔ ของข้อบังคับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๑ เนื่องจากยังมีประเด็นที่ควรจะต้องแก้ไขปรับปรุง ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๔ และมีความชัดเจนในการบริหารจัดการใช้พื้นที่ในเขตทางพิเศษ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงเห็นควรปรับปรุงและกำหนดหลักเกณฑ์การให้เช่าพื้นที่ในเขตทางพิเศษ ดังนี้

#### ๑. วัตถุประสงค์ของการให้เช่า

(๑) เพื่อกิจการสาธารณูปโภคหรือประโยชน์ของประชาชน

(๒) เพื่อจัดทำที่จอดรถยนต์ในการบรรเทาปัญหาจราจร

(๓) เพื่อดูแลรักษา ทำสวนหย่อม และลานกีฬา

(๔) เพื่อจัดทำทางเข้า-ออก

(๕) เพื่อให้เช่าหรือพัฒนาพื้นที่ในเขตทางพิเศษเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์แก่ กทพ. โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะควบคู่ไปด้วย

(๖) เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์หรือติดตั้งป้ายแนะนำสถานที่

#### ๒. การพิจารณาให้เช่าพื้นที่ให้ดำเนินการได้ ๓ วิธี ดังนี้

(๑) ตกลงราคา

(๒) เสนอราคาแข่งขัน

(๓) ประมูล

#### ๓. ลักษณะการให้เช่า

##### ๓.๑ การให้เช่าพื้นที่ทั่วไป

การให้เช่าพื้นที่ทั่วไปแบ่งเป็นผู้ขอเช่ารายเดียว/หลายราย

๓.๑.๑ ในกรณีที่ เป็นผู้ขอเช่ารายเดียว ให้ดำเนินการโดยการตกลงราคา

๓.๑.๒ กรณีมีผู้สนใจเช่าพื้นที่เดียวกันหลายราย

(๑) กรณีมีผู้ยื่นคำร้องขอเช่าหลายราย (ก่อนวันตรวจพื้นที่) ให้แจ้งให้ผู้ขอเช่าทุกรายไปตรวจสอบพื้นที่ร่วมกับเจ้าหน้าที่ของ กทพ. โดยให้ผู้ขอเช่าตกลงตำแหน่งพื้นที่ที่กันก่อน หากตกลงกันได้ให้นำเสนอคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษพิจารณา ก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบ ต่อไป

กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ให้ผู้ขอเช่าทุกรายเสนอราคา และให้นำคำร้องของผู้ขอเช่ารายที่ให้ราคาสูงสุดเสนอต่อคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบ และทำสัญญาเช่าตามหลักเกณฑ์ วิธีการ ข้อบังคับของ กทพ. ต่อไป

หากผู้ขอเช่ารายที่ให้ราคาสูงสุดไม่มาทำสัญญาภายในเวลากำหนด หรือไม่ประสงค์จะเช่าให้ถือว่าเรื่องขอเช่ารายดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดให้นำเรื่องของผู้ขอเช่ารายที่เสนอราคาถัดไปเสนอต่อคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบต่อไป

(๒) กรณีมีผู้ยื่นคำร้องขอเช่าเข้ามาในวันที่ไปตรวจสอบพื้นที่ หรือภายหลังจากวันที่ได้ตรวจสอบพื้นที่แล้วให้รับเรื่องผู้ขอเช่าไว้เพื่อรอผลการพิจารณาของผู้ขอเช่ารายที่ยื่นคำร้องขอเช่าก่อนดังกล่าว

เมื่อคณะอนุกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเห็นชอบและทำสัญญาเรียบร้อยแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งปฏิเสธผู้ขอเช่ารายที่มายื่นคำร้องขอเช่าภายหลังดังกล่าวต่อไป

หากผู้ขอเช่าที่ได้รับความเห็นชอบแล้ว ไม่มาทำสัญญาภายในเวลาที่กำหนด หรือไม่ประสงค์ที่จะเช่า ให้ถือว่าเรื่องขอเช่ารายดังกล่าวเป็นอันสิ้นผลและให้นำเรื่องของผู้ขอเช่ารายที่ยื่นคำร้องขอเช่า ในวันที่ไปตรวจสอบพื้นที่หรือภายหลังจากวันที่ได้ตรวจสอบพื้นที่แล้ว เสนอคณะอนุกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบต่อไป

(๓) กรณีมีผู้ยื่นคำร้องขอเช่าหลายรายและมีรายหนึ่งรายใดเป็นผู้ถูกเวนคืน เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนแก่ผู้ขอเช่ารายดังกล่าว ให้พิจารณาให้สิทธิแก่ผู้ถูกเวนคืนก่อนผู้ขอเช่ารายอื่น ๆ โดยผู้ถูกเวนคืนจะต้องยื่นคำร้องขอเช่าก่อนวันที่ไปตรวจสอบพื้นที่

(๔) กรณีมีผู้ยื่นคำร้องขอเช่าหลายรายมีรายหนึ่งรายใดเป็นผู้ถูกเวนคืน และหน่วยงานของรัฐยื่นคำร้องขอเช่า ให้พิจารณาให้สิทธิแก่ผู้ถูกเวนคืนก่อน และให้หน่วยงานของรัฐเป็นลำดับถัดมา ทั้งนี้ผู้ถูกเวนคืนและหน่วยงานของรัฐจะต้องยื่นคำร้องขอเช่าก่อนวันที่ไปตรวจสอบพื้นที่

#### ๓.๒ การให้เช่าพื้นที่ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์

พื้นที่ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์ หมายถึง พื้นที่ที่ตั้งอยู่ในย่านเศรษฐกิจ อยู่ในแหล่งที่ใช้เป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีที่สุด เป็นพื้นที่ที่มีโอกาสทางธุรกิจสูง อยู่ในทำเลที่มีโอกาสพัฒนาได้ในอนาคต มีผู้สนใจมาลงทุนอย่างต่อเนื่อง เป็นศูนย์กลางในการเดินทางที่สะดวกและสามารถเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้โดยง่าย อยู่ใกล้ถนนใหญ่/ติดถนนสายหลัก มีทางเข้า-ออกที่สะดวก อยู่ในทำเลที่มีธุรกิจร้านค้า ที่ให้บริการอย่างครบครัน

พื้นที่แปลงใด ที่ กทพ. พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมที่จะพัฒนาเพิ่มมูลค่าเพื่อให้ผลตอบแทนเป็นประโยชน์แก่ กทพ. ที่สูงกว่าการให้เช่าพื้นที่ทั่วไป ให้นำเรื่องเสนอคณะอนุกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเพื่อประกาศเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์โดยคิดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ดังนี้

๑. ให้ใช้อัตราค่าเช่าสูงสุดของที่ดินแปลงข้างเคียงที่ กทพ. ให้เช่า x ๒ เท่า

๒. หากไม่มีอัตราค่าเช่าที่ดินตามข้อ ๑ ให้ใช้อัตราค่าเช่าที่ดิน (บาท/ตารางวา/เดือน) = ๐.๒๑๓% ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ x ๒ เท่า

กรณีมีผู้ขอเช่ารายเดียว ให้ดำเนินการโดยการเสนอราคา ทั้งนี้ ราคาที่เสนอจะต้องไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามข้อ ๑ หรือ ข้อ ๒ และให้นำเรื่องเสนอคณะอนุกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. เมื่อคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบแล้ว ให้ดำเนินการทำสัญญาเช่าตามหลักเกณฑ์ วิธีการ ข้อบังคับของ กทพ. ต่อไป

กรณีมีผู้ขอเช่าหลายราย ให้ผู้ขอเช่าทุกรายเสนอราคาแข่งขัน เมื่อได้ข้อยุติแล้ว ให้นำเรื่องของผู้ขอเช่ารายที่เสนอราคาสูงสุดเสนอต่อคณะอนุกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบต่อไป และเชิญผู้ขอเช่ารายดังกล่าวมาทำสัญญาเช่าตามหลักเกณฑ์ วิธีการ ข้อบังคับของ กทพ. ต่อไป

หากผู้ขอเช่ารายที่ให้ราคาสูงสุดไม่มาทำสัญญาภายในเวลาที่ กทพ. กำหนด หรือไม่ประสงค์จะเช่า ให้ถือว่าเรื่องขอเช่ารายดังกล่าวเป็นอันสิ้นผล ให้ กทพ. นำเรื่องของผู้ขอเช่ารายที่

เสนอราคาถัดไปเสนอต่อคณะอนุกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. เพื่อพิจารณา/ทราบต่อไป

๓.๓ การให้เช่าพื้นที่เป็นลักษณะโครงการตามนโยบายของรัฐบาล กระทรวงคณะกรรมการ กทพ. คณะอนุกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษ หรือนโยบายของ กทพ. โดยขั้นตอนการให้เช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามคู่มือ วิธีการที่ กทพ. กำหนด

๓.๔ กรณีการให้เช่าพื้นที่ในเขตทางพิเศษที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง ๑ ปี ให้ กทพ. พิจารณาดำเนินการให้เช่าได้เอง

๓.๕ กรณีการให้เช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ ป้ายแนะนำสถานที่แบบชั่วคราว หรือการให้เช่าพื้นที่เป็นการชั่วคราว เพื่อกิจกรรมต่าง ๆ เช่น ถ่ายทำภาพยนตร์ เปิดตัวธุรกิจ หรือแจกแผ่นพับ ตัวอย่างสินค้า เป็นต้น ให้ กทพ. พิจารณาดำเนินการให้เช่าได้เอง

#### ๔. อัตราค่าเช่า

๔.๑ อัตราค่าเช่าที่ดินที่ไม่ใช่เพื่อเชิงพาณิชย์ขั้นต่ำ แบ่งออกเป็น ๒ ประเภท คือ

๔.๑.๑ อัตราค่าเช่าที่ดิน (บาท/ตารางวา/เดือน) = ๐.๒๑๓% ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ (หากผู้เช่ามาเช่าในปีที่ ๒ ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๓% และปีที่ ๓ ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๖% และปีที่ ๔ ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๙%) โดยต้องพิจารณารายละเอียด ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินที่ขอเช่ามีราคาประเมินที่ดินมากกว่า ๑ ราคา ให้ใช้ราคาประเมินที่สูงสุดมาใช้ในการคำนวณค่าเช่า

(๒) เมื่อได้อัตราค่าเช่าแล้ว ให้เทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าที่ดินรายอื่นของ กทพ. อัตราค่าเช่าใดสูงกว่าให้ใช้อัตราค่าเช่านั้น โดยที่ดินที่เทียบเคียงจะต้องมีลักษณะ ดังนี้

(ก) ต้องอยู่บริเวณเดียวกัน และมีสภาพคล้ายคลึงกันโดยให้พิจารณาพื้นที่ที่ติดต่อกันก่อน

(ข) ต้องอยู่ในระหว่างอายุสัญญาเช่า และรวมถึงรายที่อยู่ระหว่างการพิจารณาต่อสัญญาด้วย

(๓) อัตราค่าเช่าต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.-บาท/ตารางวา/เดือน

(๔) กรณีที่ดินที่ขอเช่ามีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ กทพ. ให้คิดค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมจากค่าเช่าที่ดิน ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท/เดือน)} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สิน}}{๑๒}$$

๒๐

(อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ๒๐ ปี)

๔.๑.๒ อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อทำสวนหย่อม ดูแลรักษา คิดอัตราค่าเช่า ๓๐.-บาท/ตารางวา/เดือน

๔.๒ อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อทำทางเข้า - ออก แบ่งออกเป็น ๒ กรณีดังต่อไปนี้

(๑) เพื่อเชิงพาณิชย์ให้คิดค่าเช่า ดังนี้

(ก) ที่ดินที่เป็นทางเข้า - ออก คิดตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ๔.๓

(ข) ที่ดินที่ได้รับประโยชน์ คิดค่าเช่าต่อเดือน = ๓๐% ของมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น

๔๐% ทหาร ๓๖๐

มูลค่าที่ดิน หมายถึง จำนวนเนื้อที่ที่ดินที่ได้รับประโยชน์จากการมีทางเข้า-ออก คูณราคาประเมินที่ประกาศใช้ (หากผู้เช่ามาเช่าในปีที่ ๒ ของราคาประเมินที่ประกาศใช้ให้บวกเพิ่ม ๕% และปีที่ ๓ ให้บวกเพิ่ม ๑๐% และปีที่ ๔ ให้บวกเพิ่ม ๑๕%)

- ๔ -

(ค) ค่าเช่ารวม ข้อ (ก) และข้อ (ข)

(๒) เพื่อที่อยู่อาศัยให้คิดค่าเช่า ดังนี้

(ก) กรณีที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยมีเนื้อที่ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางวา คิดค่าเช่าที่ดินที่ขอเช่าเป็นทางเข้า - ออก ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ๔.๑.๑

(ข) กรณีที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวา ให้คิดค่าเช่าโดยคำนวณที่ดินส่วนที่เกิน ๑๐๐ ตารางวา ตามข้อ (๑) (ข) แล้วนำมารวมกับค่าเช่าตามข้อ (ก)

๔.๓ อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์

อัตราค่าเช่าที่ดิน (บาท/ตารางวา/เดือน) = ๐.๒๑๓% ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ (หากผู้เช่ามาเช่าในปีที่ ๒ ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๕% และปีที่ ๓ ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๑๐% และปีที่ ๔ ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๑๕%) โดยต้องพิจารณารายละเอียด ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินที่ขอเช่ามีราคาประเมินที่ดินมากกว่า ๑ ราคา ให้ใช้ราคาประเมินที่สูงสุดมาใช้ในการคำนวณค่าเช่า

(๒) เมื่อได้อัตราค่าเช่าแล้ว ให้เทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าที่ดินรายอื่นของ กทพ. อัตราค่าเช่าใดสูงกว่าให้ใช้อัตราค่าเช่านั้น โดยที่ดินที่เทียบเคียงจะต้องมีลักษณะดังนี้

(ก) อยู่บริเวณเดียวกัน และมีสภาพคล้ายคลึงกันโดยให้พิจารณาพื้นที่ที่ติดต่อกันก่อน

(ข) อยู่ในระหว่างอายุสัญญาเช่า และรวมถึงรายที่อยู่ระหว่างการพิจารณาต่อสัญญาด้วย

(๓) อัตราค่าเช่าต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.- บาท/ตารางวา/เดือน

(๔) กรณีที่ดินที่ขอเช่ามีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ กทพ. ให้คิดค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมจากค่าเช่าที่ดิน ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท/เดือน)} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สิน}}{๒๐}$$

(อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ๒๐ ปี)

๔.๔ อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อติดตั้งป้ายแนะนำสถานที่/ป้ายโฆษณา หรือสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ใด ๆ แบ่งออกเป็น ๒ กรณี ดังต่อไปนี้

๔.๔.๑ ผู้เช่าลงทุนดำเนินการก่อสร้างโครงป้ายเอง ให้คิดค่าเช่าตามเนื้อที่ที่ใช้ตามความเป็นจริงดังนี้

เนื้อที่ป้ายแนะนำ/ป้ายโฆษณาหรือสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์	อัตราค่าเช่า
ไม่เกิน ๒ ตารางเมตร	ไม่น้อยกว่า ๑,๕๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน
เกิน ๒ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๓ ตารางเมตร	ไม่น้อยกว่า ๒,๕๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน
เกิน ๓ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔ ตารางเมตร	ไม่น้อยกว่า ๓,๐๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน
เกิน ๔ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕ ตารางเมตร	ไม่น้อยกว่า ๕,๐๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน
เกิน ๕ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๘ ตารางเมตร	เพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าตารางเมตรละ ๑,๐๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน
ส่วนที่เกิน ๘ ตารางเมตร	เพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าตารางเมตรละ ๕๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน

- ๕ -

เนื้อที่ป่าयแนะนำสถานที่/ป่าयโฆษณา หรือสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์  
ที่คำนวณได้ ถ้าเป็นเศษของตารางเมตรให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งตารางเมตร

ถ้ากำหนดระยะเวลาเช่าเป็นส่วนของเดือนให้ถือว่าหนึ่งเดือนมีสามสิบวัน  
และให้คำนวณค่าเช่าเป็นวัน เศษของวันให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งวัน

ในกรณีที่เป็นป่าयที่มีการสลับสับเปลี่ยนหมุนเวียนภาพโฆษณาบนป่าय  
มากกว่า ๑ ภาพขึ้นไป (Trivision) ให้เพิ่มค่าเช่าป่ายอีกภาพละ ๒๕% ของอัตราค่าเช่าปกติ

ในกรณีที่เป็นป่ายดิจิทัลให้คิดค่าเช่าตามเนื้อที่ที่ใช้โฆษณาประชาสัมพันธ์  
ตามความเป็นจริงไม่น้อยกว่าตารางเมตรละ ๑,๘๐๐.- บาท/เดือน

โดยผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ  
ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวที่มีอยู่หรือจะมีขึ้นในภายหน้า

๔.๔.๒ กรณี กทพ. มีโครงป่ายอยู่แล้ว หรือผู้เช่าลงทุนติดตั้งป่ายหรือ  
สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ใดๆ บนพื้นที่ต่างๆ ของ กทพ. ให้คิดค่าเช่าตามเนื้อที่ที่ใช้โฆษณาประชาสัมพันธ์  
ได้ตามความเป็นจริงไม่น้อยกว่าตารางเมตรละ ๑,๕๐๐.- บาท/เดือน

กรณี กทพ. มีโครงป่ายอยู่แล้วหรือผู้เช่าลงทุนติดตั้งป่ายหรือสื่อโฆษณา  
ประชาสัมพันธ์ใด ๆ ในรูปแบบดิจิทัลให้ กทพ. คิดค่าเช่าตามเนื้อที่ที่ใช้โฆษณาประชาสัมพันธ์ตามความเป็นจริง  
ไม่น้อยกว่าตารางเมตรละ ๑,๘๐๐.- บาท/เดือน

กรณีโครงป่ายหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ กทพ. ให้คิดค่าใช้  
โครงป่ายหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมจากค่าเช่าตามวรรคแรกและวรรคสอง ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท/เดือน)} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สิน}}{๒๐}$$

(อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ๒๐ ปี)

เนื้อที่ป่ายโฆษณา หรือสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่คำนวณได้ ถ้าเป็นเศษ  
ของตารางเมตรให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งตารางเมตร

ถ้ากำหนดระยะเวลาเช่าเป็นส่วนของเดือนให้ถือว่าหนึ่งเดือนมีสามสิบวัน  
และให้คำนวณค่าเช่าเป็นวัน เศษของวันให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งวัน

โดยผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ  
ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวที่มีอยู่หรือจะมีขึ้นในภายหน้า

๔.๔.๓ การคิดค่าเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป่าย ตามข้อ ๔.๔.๑ และข้อ ๔.๔.๒ ให้เพิ่ม  
ค่าเช่า ดังนี้

- ป่ายแนะนำสถานที่ และป่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ ให้เพิ่มค่าเช่า ๒ % ทุกปี

๔.๕ อัตราค่าเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม สถานีเครือข่ายและ  
สายเคเบิล

๔.๕.๑ กรณีการเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งเสาส่งสัญญาณคิดอัตราค่าเช่าแบบเหมาจ่าย  
ซึ่งมีขนาดเสาส่งสัญญาณ ดังนี้

ลำดับที่	ความสูงนับจากฐานเสา (เมตร)	เนื้อที่ (ตารางวา)	อัตราค่าเช่า ราคาต่อหน่วยต่อเดือน (บาท)
๑	ไม่เกิน ๑๒.๐๐	ไม่เกิน ๕	๑๕,๐๐๐
๒	ไม่เกิน ๑๘.๐๐	ไม่เกิน ๑๐	๒๒,๕๐๐
๓	ไม่เกิน ๒๔.๐๐	ไม่เกิน ๑๕	๓๐,๐๐๐
๔	ไม่เกิน ๓๐.๐๐	ไม่เกิน ๒๐	๓๗,๕๐๐
๕	ไม่เกิน ๓๖.๐๐	ไม่เกิน ๒๕	๔๕,๐๐๐
๖	ไม่เกิน ๔๒.๐๐	ไม่เกิน ๓๐	๕๒,๕๐๐
๗	ไม่เกิน ๔๘.๐๐	ไม่เกิน ๓๕	๖๐,๐๐๐
๘	ไม่เกิน ๕๔.๐๐	ไม่เกิน ๔๐	๖๗,๕๐๐
๙	ไม่เกิน ๖๐.๐๐	ไม่เกิน ๔๕	๗๕,๐๐๐

หากค่าความสูงหรือเนื้อที่ข้อใดข้อหนึ่งเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดให้ใช้อัตราค่าเช่าในลำดับที่สูงกว่าเป็นเกณฑ์ในการคิดคำนวณค่าเช่าโดยให้นำมาเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าที่ดินตามข้อ ๔.๓ หรือราคาค่าเช่าจากเสาสัญญาในขณะขนาดเดียวกันตามสัญญาที่ กทพ. มีในแต่ละสายทางราคาใดสูงสุดให้ใช้ราคานั้น และให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี

หากความสูงหรือเนื้อที่ที่อยู่นอกเหนือจากเกณฑ์ที่กำหนดในตารางนี้ให้ใช้วิธีการปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราส่วนหรือสัดส่วนของตารางนี้

หากมีผู้สนใจที่จะเช่าบริเวณเดียวกันเกินกว่า ๑ รายขึ้นไป ให้เสนอคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเป็นผู้พิจารณาก่อนดำเนินการให้เช่า

๔.๕.๒ กรณีการเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งสายเคเบิล

(๑) การเช่าพื้นที่เพื่อพาดสายเคเบิลกับโครงสร้างทางพิเศษ

การคิดพื้นที่ให้คิดจากเส้นผ่านศูนย์กลาง ๑๐ เซนติเมตร x ความยาว โดยคิดจากราคาประเมินที่ดินที่สูงที่สุดของ กทพ. ในแต่ละสายทาง หรือเทียบเคียงจากราคาค่าเช่าข้างเคียงในลักษณะการเช่าเดียวกันในแต่ละสายทางว่า ราคาใดมีราคาสูงกว่าให้ใช้ราคานั้นเป็นเกณฑ์ในการคิดคำนวณค่าเช่าและให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี

(๒) การเช่าพื้นที่เพื่อปักเสาพาดสายเคเบิล

การคิดพื้นที่ให้คิดจากส่วนที่กว้างที่สุดของวัตถุที่สายเคเบิลพาด x ความยาวของสายเคเบิล โดยการคิดอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามข้อ ๔.๓ และให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี

(๓) การเช่าพื้นที่เพื่อต้นท้อสายเคเบิลลอดใต้ดิน

การคิดพื้นที่ให้คิดจากส่วนที่กว้างที่สุดของท่อต้นลอด x การคิดความยาวของสายเคเบิล และในกรณีที่มิพอพักให้คิดพื้นที่ตามขนาดที่ใช้จริง โดยการคิดอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามข้อ ๔.๓ และให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี

การคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ตามข้อ ๔.๕ นี้ให้คิดจากร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

๔.๖ อัตราค่าเช่าพื้นที่ในการวางท่อของสาธารณูปโภค ท่อขนส่งปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการแยกหรือกลั่นปิโตรเลียม ท่อก๊าซ ให้คิดจากเนื้อที่ที่ให้เช่า x อัตราค่าเช่าที่ดิน ตามข้อ ๔.๓ และให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี พื้นที่ที่ให้เช่าให้คิดคำนวณเนื้อที่ ดังนี้

(๑) พื้นที่ที่ให้เช่าเพื่อวางท่อของสาธารณูปโภค ให้คิดคำนวณเนื้อที่โดยใช้ขนาด เส้นผ่านศูนย์กลางของท่อ + ระยะความปลอดภัย x ความยาวของท่อ แล้วแปลงหน่วยของเนื้อที่ที่คิดคำนวณได้ เป็นตารางวา

เส้นผ่านศูนย์กลางของท่อ หมายถึง เส้นผ่านศูนย์กลางที่วัดจากผิวด้านนอก ของท่อ

กรณีที่มีบ่อพักให้คิดพื้นที่บ่อพักรวมเป็นพื้นที่ที่ให้เช่าด้วย โดยคิดคำนวณ เนื้อที่ตามขนาดจริงของบ่อพัก

(๒) พื้นที่ที่ให้เช่าเพื่อวางท่อขนส่งปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการแยกหรือ กลั่นปิโตรเลียม ท่อก๊าซ ให้คิดคำนวณเนื้อที่โดยใช้ความกว้างของเขตระบบการขนส่ง x ความยาวของเขต ระบบการขนส่ง แล้วแปลงหน่วยของเนื้อที่ที่คิดคำนวณได้เป็นตารางวา

เนื้อที่ที่คิดคำนวณได้ตามข้อ (๑) และข้อ (๒) ถ้ามีเศษของตารางวา หากมี เนื้อที่ตั้งแต่ ๐.๕๐ ตารางวาขึ้นไปให้ปัดขึ้นเป็น ๑ ตารางวา

การคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ตามข้อนี้ให้คิดร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่าตลอดอายุ สัญญาเช่า

๔.๗ อัตราค่าเช่าสะพานลอยคนเดินข้ามหรือสิ่งปลูกสร้างในลักษณะเดียวกันให้คิด ค่าเช่า ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท/เดือน)} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สิน}}{๑๒}$$

(อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ๒๐ ปี) และให้

เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี

การคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ให้ตามข้อนี้คิดร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า

๕. อัตราค่าเช่าพื้นที่ชั่วคราว

๕.๑ การให้เช่าพื้นที่ชั่วคราวในเขตทางพิเศษ เพื่อกิจกรรมต่างๆ ที่มีกำหนดระยะเวลา การเช่าช่วงเวลาสั้นๆ เช่น ถ่ายทำภาพยนตร์ ธุรกิจเปิดตัวสินค้า หรือธุรกิจอื่นในลักษณะเดียวกัน เป็นต้น ให้คิดค่าเช่า ดังนี้

(๑) ค่าเช่าเหมาจ่ายรายวันวันละ ๒๐,๐๐๐.-บาท

(๒) กรณีพื้นที่ที่เช่ามีเนื้อที่ตั้งแต่ ๔๐๐ ตารางวาขึ้นไป ให้เก็บค่าเช่าโดยคำนวณ ตามหลักเกณฑ์ ในข้อ ๔.๓ เทียบกับค่าเช่าพื้นที่ตาม (๑) ราคาที่สูงกว่าให้นำมากำหนดเป็นค่าเช่า

การคิดค่าเช่าตามวรรคหนึ่ง ถ้ากำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเศษของวันให้คิดเป็น หนึ่งวัน

เงินประกันความเสียหาย จะคิดเป็น ๒ เท่าของค่าเช่าทั้งหมด

๕.๒ การให้เช่าพื้นที่บริเวณด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษ เพื่อแจกแผ่นพับหรือตัวอย่างสินค้า คิดอัตราค่าเช่าแบบเหมาจ่าย ดังนี้

(๑) ด่านฯ ขนาดใหญ่ อัตราครั้งละไม่ต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐.-บาท/ด่านฯ/วัน

(๒) ต่่านฯ ขนาดเล็ก อัตราครั้งละไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐.-บาท/ต่่านฯ/วัน  
เงินประกันความเสียหาย คิดในอัตราร้อยละ ๑๐ ของวงเงินค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด  
แต่ไม่น้อยกว่า ๑๐,๐๐๐.-บาท

๖. การยกเว้นค่าเช่า

๖.๑ กรณีการเช่าที่ดินและเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ จะต้อง  
ดำเนินการ ดังนี้

(๑) มีหนังสือร้องขอโดยระบุเหตุจำเป็น

(๒) ส่งแบบให้พิจารณา

(๓) ระยะเวลาการยกเว้นค่าเช่าระหว่างการก่อสร้างให้เป็นไปตามระยะเวลา  
ที่ กทพ. กำหนด ทั้งนี้ ระยะเวลาการก่อสร้างจะต้องมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

กรณีก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนระยะเวลาการอนุญาต หากผู้เช่าประสงค์จะใช้  
สิ่งปลูกสร้าง ให้เสียค่าเช่าเต็มจำนวนตามสัญญานับแต่วันที่เข้าใช้

กรณีก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วนก่อนระยะเวลาการอนุญาต หากผู้เช่าประสงค์  
เข้าใช้สิ่งปลูกสร้าง ให้เสียค่าเช่าเต็มจำนวนตามสัญญานับแต่วันที่เข้าใช้

๖.๒ การให้เช่าที่ดินในลักษณะโครงการ

เงื่อนไข/ระยะเวลาให้เป็นไปตามเอกสารประกาศเชิญชวน

๗. กรณีหน่วยงานของรัฐ

๗.๑ วัตถุประสงค์

๗.๑.๑ เพื่อดำเนินกิจการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคหรือที่เป็นประโยชน์สาธารณะ เช่น  
ปักเสา-พาดสายไฟฟ้า ติดตั้งสายสัญญาณโทรศัพท์ จอctrถเก็บขนมลฝอย สร้างบ่อพักและท่อร้อยสายใต้ดิน  
เป็นต้น

๗.๑.๒ เพื่อประโยชน์ของหน่วยงานตนเอง เช่น จอctrถ ทำทางเข้า - ออก  
สร้างอาคารที่ทำการ สถานีดับเพลิง สถานีเฝ้าระวังคุณภาพน้ำ สถานีไฟฟ้าย่อย หน่วยงานดูแลเพื่อบำรุงรักษา  
บ่อรับน้ำและสถานีสูบน้ำ ที่พักเจ้าหน้าที่ดูแลเครื่องสูบน้ำ ตู้ควบคุมไฟสัญญาณจราจร สถานีตรวจสุขภาพ  
ติดตั้งมาตรวัดน้ำ อุปกรณ์ส่งสัญญาณ เป็นต้น

๘. ระยะเวลาการให้เช่า

๘.๑ การให้เช่าที่ดิน พื้นที่ กรณีการเช่าทั่วไป

(๑) บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ให้เช่ามีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๓ ปี

(๒) หน่วยงานของรัฐให้เช่ามีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๕ ปี

(๓) หน่วยงานที่ประกอบกิจการเพื่อการสาธารณูปโภค ให้เช่ามีกำหนดระยะ

เวลาไม่เกิน ๕ ปี

๘.๒ การให้เช่าที่ดินในลักษณะโครงการ

- กำหนดระยะเวลาให้เช่าเป็นไปตามเอกสารประกาศเชิญชวน

๙. การทำสัญญา

การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้ทำสัญญาหรือข้อตกลงเป็นหนังสือ

การทำสัญญาหรือข้อตกลงรายใด หากจำเป็นต้องมีข้อความหรือรายการแตกต่างไปจาก  
ตัวอย่างสัญญาหรือข้อตกลงที่ กทพ. กำหนดให้ใช้โดยมีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้และไม่ทำให้ กทพ. ต้อง  
เสียเปรียบก็ให้กระทำได้ เว้นแต่ผู้ว่าการหรือผู้ได้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการในนามของ กทพ. เห็นว่าจะมีปัญหา



ในทางเสียเปรียบหรือไม่รัดกุมพอ ก็ให้ส่งร่างสัญญานั้นให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาก่อน ในกรณีที่ไม่วาง  
ทำสัญญาหรือข้อตกลงตามตัวอย่างสัญญาที่ กทพ. กำหนดให้ใช้และจำเป็นต้องทำสัญญาหรือข้อตกลงขึ้นใหม่  
ให้ส่งร่างสัญญาหรือข้อตกลงนี้ให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาก่อน แต่เพื่อให้เกิดความรวดเร็วและคล่องตัว  
ในการดำเนินงาน ถ้าสัญญาใดที่เคยผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานอัยการสูงสุดแล้ว หากจะทำสัญญาหรือ  
ข้อตกลงตามแบบเดียวกัน หรือหากจะทำสัญญาหรือข้อตกลงซึ่งไม่มีเนื้อหาสาระที่สำคัญเพิ่มขึ้น ก็ไม่ต้องส่งให้  
สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณา ทั้งนี้ ให้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้รับผิดชอบโครงการนั้น ๆ

ในกรณีจำเป็นต้องทำสัญญาเป็นภาษาต่างประเทศให้ทำเป็นภาษาอังกฤษ แต่ต้องมีคำแปล  
ตัวสัญญาและเอกสารแนบท้ายสัญญาเฉพาะที่สำคัญเป็นภาษาไทยไว้ด้วย และให้ส่งร่างสัญญาทั้งภาษาไทยและ  
ภาษาอังกฤษให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาก่อน

#### ๑๐. การบริหารสัญญา

๑๐.๑ ผู้ว่าการมีอำนาจในการบริหารสัญญาให้เกิดประโยชน์สูงสุด

๑๐.๒ สัญญาหรือข้อตกลงเป็นหนังสือที่ได้ลงนามแล้วจะแก้ไขไม่ได้ เว้นแต่ในกรณี

ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่มีความจำเป็นต้องแก้ไขสัญญาหรือข้อตกลง หากการแก้ไขนั้นไม่  
ทำให้ กทพ. เสียประโยชน์

(๒) เป็นการแก้ไขเพื่อประโยชน์ของ กทพ. หน่วยงานของรัฐ หรือประโยชน์  
สาธารณะ

(๓) กรณีอื่นๆ ตามที่ กทพ. กำหนด

ในกรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะรายที่มีอัตราค่าเช่าต่อเดือนไม่เกิน  
๓๐,๐๐๐.- บาท ให้ผู้ว่าการมีอำนาจมอบหมายให้รองผู้ว่าการที่รับผิดชอบการให้เช่าโดยตรงเป็นผู้พิจารณา  
อนุมัติแก้ไขสัญญาหรือข้อตกลงเป็นหนังสือได้

๑๐.๓ การงดหรือลดค่าปรับให้แก่คู่สัญญาให้ผู้ว่าการพิจารณาได้ตามจำนวนวันที่มีเหตุ  
เกิดขึ้นจริง เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เหตุเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของหน่วยงานของรัฐ

(๒) เหตุสุดวิสัย

(๓) เหตุเกิดจากพฤติการณ์อันหนึ่งอันใดที่คู่สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย

(๔) เหตุอื่นตามที่ กทพ. กำหนด

๑๐.๔ การบอกเลิกสัญญาหรือข้อตกลง สามารถดำเนินการได้เฉพาะกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เหตุตามที่กฎหมายกำหนด

(๒) เหตุอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือข้อตกลง

(๓) เหตุอื่นตามที่ กทพ. กำหนด

ในกรณีการบอกเลิกสัญญาหรือข้อตกลงในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะ  
รายที่มีอัตราค่าเช่าต่อเดือนไม่เกิน ๓๐,๐๐๐.- บาท ให้ผู้ว่าการมีอำนาจมอบหมายให้รองผู้ว่าการที่รับผิดชอบ  
การให้เช่าโดยตรงเป็นผู้พิจารณาบอกเลิกสัญญาหรือข้อตกลงการเช่าได้

#### ๑๑. หลักประกัน

๑๑.๑ หลักประกันของหรือหลักประกันสัญญาให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใด  
ดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

- ๑๐ -

(๒) เช็คที่ธนาคารภายในประเทศเช่นสั่งจ่ายหรือรับรอง ซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้  
เช็คนั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่หรือก่อนวันนั้น ไม่เกิน ๓ วันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศ ตามแบบที่ กทพ. กำหนด

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทย ซึ่งจะต้องถือปฏิบัติตามวิธีการที่กระทรวงการคลัง  
กำหนด

(๕) หลักประกันอื่นตามที่ส่วนราชการกำหนดรับรอง

๑๑.๒ หลักประกันให้เรียกเก็บได้ในอัตราดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการเช่าทั่วไป (รายย่อย)

หลักประกันสัญญา ให้กำหนดมูลค่าเท่ากับค่าเช่าจำนวน ๒ เดือนของ  
ค่าเช่ารายเดือนปีสุดท้ายของสัญญาเช่า

(๒) กรณีการให้เช่าที่ดินในลักษณะโครงการ

หลักประกันของ และหลักประกันสัญญา ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็ม  
ในอัตราร้อยละ ๑๐ ของวงเงินค่าเช่าตลอดอายุสัญญา

การกำหนดหลักประกันตามวรรคหนึ่ง จะต้องระบุไว้เป็นเงื่อนไขในเอกสาร  
เชิญชวนให้เข้ายื่นข้อเสนอหรือในสัญญาด้วย

กรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอ หรือคู่สัญญาวางหลักประกันที่มีมูลค่าสูงกว่าที่กำหนดไว้ใน  
หลักเกณฑ์เอกสารเชิญชวนหรือสัญญา ให้อนุโลมรับหลักประกันนั้นได้

๑๑.๓ ให้คืนหลักประกันให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอ คู่สัญญา หรือผู้ค้ำประกันตาม  
หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) หลักประกันของ ให้คืนให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอ หรือผู้ค้ำประกัน ภายในกำหนด  
๓๐ วันนับถัดจากวันที่ กทพ. ได้พิจารณาเห็นชอบรายงานผลคัดเลือกผู้ชนะการเสนอราคาเรียบร้อยแล้วและ  
ผู้ยื่นข้อเสนอยื่นคำร้องขอหลักประกันคืน เว้นแต่ผู้ยื่นข้อเสนอรายที่คัดเลือกไว้ไม่เกิน ๓ รายให้คืนได้ต่อเมื่อ  
ได้ทำสัญญาหรือผู้ยื่นข้อเสนอได้พ้นจากข้อผูกพันแล้ว

(๒) หลักประกันสัญญาให้คืนแก่คู่สัญญา หรือผู้ค้ำประกันภายในกำหนด ๓๐ วัน  
นับถัดจากวันที่คู่สัญญาพ้นจากข้อผูกพันแล้ว และได้ยื่นคำขอหลักประกันคืน

การคืนหลักประกันให้คืนโดยไม่มีดอกเบี้ย

๑๑.๔ ในกรณีที่ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐอื่น เป็นผู้เข้ายื่นข้อเสนอหรือผู้เช่า/  
ใช้ ไม่ต้องวางหลักประกัน

๑๒. ค่าปรับ/ค่าเสียหาย

ให้กำหนดค่าปรับ/ค่าเสียหาย เป็นอัตรารายวัน ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าช้ากว่ากำหนด ให้ปรับวันละ ๐.๕ เท่า  
(ครึ่งเท่า) ของค่าเช่ารายวันของค่าเช่ารายเดือนปีสุดท้ายของสัญญาเช่าแต่ไม่ต่ำกว่าวันละ ๕๐.- บาท ทั้งนี้  
จนกว่าจะชำระค่าเช่าเสร็จสิ้น เศษของวันคิดเป็นหนึ่งวัน

(๒) เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพและระยะเวลา  
ที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญา ให้คิดค่าเสียหายวันละ ๓ เท่าของค่าเช่ารายวันของค่าเช่า  
รายเดือนปีสุดท้ายของสัญญาเช่า แต่ไม่ต่ำกว่าวันละ ๑๐๐.- บาท ไปจนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ

### ๑๓. กรณีการต่อสัญญา

(๑) การต่อสัญญาที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญา หรือการต่อสัญญาที่เปลี่ยนแปลงเฉพาะระยะเวลาการเช่าโดยเพิ่มระยะเวลาการเช่าจากที่ทำสัญญาไว้เดิมเป็นระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี หรือลดระยะเวลาการเช่าลงจากที่ทำสัญญาไว้เดิมให้ กทพ. พิจารณาดำเนินการต่อสัญญาได้เอง

การต่อสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญานอกเหนือจากวรรคแรก ให้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษ พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. เพื่อทราบ ก่อนดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีสัญญาเช่าฉบับเดิมที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า ๓ ปี ในการต่อสัญญาเช่าให้ลดระยะเวลาการเช่าลงเหลือ ๓ ปี เว้นแต่การต่อสัญญาเช่าให้กับหน่วยงานของรัฐให้มีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๕ ปี

(๓) การคิดค่าเช่าที่ดินให้คิดตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) ข้อ ๔.๒ และข้อ ๔.๓ (๑) (๓) และ (๔) หากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมสูงกว่าอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) ข้อ ๔.๒ และข้อ ๔.๓ (๑) (๓) และ (๔) ให้ใช้อัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิม โดยให้คงอัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมไว้จนกว่าปีใดที่คิดอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) ข้อ ๔.๒ และข้อ ๔.๓ (๑) (๓) และ (๔) แล้วมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าตามสัญญาเดิมให้ใช้ราคาที่สูงกว่าดังกล่าว

(๔) การคิดค่าเช่าที่ดินเพื่อจัดทำสวนหย่อม คูแลร์รักษา ให้คิดอัตราค่าเช่า ๓๐.-บาท/ตารางวา/เดือน โดยไม่มีการปรับเพิ่ม สำหรับรายที่สัญญาเช่าเดิมมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าให้คงไว้ตามเดิม

(๕) การคิดค่าเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้าย หรือสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้ปรับเพิ่ม ๒% ทุกปี

(๖) การคิดค่าเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายแนะนำสถานที่ ให้ปรับเพิ่ม ๒% ทุกปี

(๗) การคิดค่าเช่าเพื่อติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม สถานีเครือข่าย และสายเคเบิล ให้ปรับเพิ่ม ๕% ทุกปี

สำหรับรายที่สัญญาเดิมมีอัตราการปรับเพิ่มที่สูงกว่าให้คงอัตราการปรับเพิ่มไว้ตามเดิมและคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔.๕

(๘) การต่อสัญญาเช่าเพื่อวางท่อของสาธารณูปโภค วางท่อขนส่งปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการแยกหรือกลั่นปิโตรเลียม และท่อก๊าซ ให้คงวิธีการคิดคำนวณเนื้อที่และคงจำนวนเนื้อที่ไว้ตามเดิมให้ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นปีละ ๕% และคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔.๖

(๙) การต่อสัญญาเช่าสะพานลอยคนเดินข้ามหรือสิ่งปลูกสร้างในลักษณะเดียวกัน ให้ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นปีละ ๕% และคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔.๗

ทั้งนี้ การอนุญาตให้ต่อสัญญาเช่าหรือต่อสัญญาการพัฒนาพื้นที่ในเขตทางพิเศษเป็นการพิจารณาและดุลพินิจของ กทพ. มิใช่สิทธิที่จะพึงเรียกร้อง

#### ๑๔. การโอนสิทธิการเช่า/ค่าธรรมเนียมการโอน

##### ๑๔.๑ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือร้องขอโดยระบุเหตุจำเป็น

(๒) เริ่มต้นสัญญามาแล้วไม่น้อยกว่า ๑ ปี หากผู้เช่ามีความประสงค์โอนสิทธิการเช่าก่อนครบ ๑ ปี จะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่เหลือให้ครบ ๑ ปี

- ๑๒ -

ให้แก่ กทพ.

(๓) ชำระค่าธรรมเนียมการโอนเป็น ๔ (สี่) เท่าของค่าเช่าต่อเดือนในปีที่โอน

(๔) ให้โอนสิทธิการเช่าเท่ากับระยะเวลาที่เหลืออยู่ตามสัญญาเดิม

๑๔.๒ การให้เช่าที่ดินในลักษณะโครงการ

เงื่อนไข/ระยะเวลา ให้เป็นไปตามเอกสารประกาศเชิญชวน

๑๕. เรื่องทั่วไป

การดำเนินการใดที่ไม่ได้กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังกล่าวให้เสนอ คณะอนุกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเพื่อพิจารณามีความเห็นเสนอแนะต่อ คณะกรรมการ กทพ. พิจารณาเป็นกรณีไป

๑๖. บทเฉพาะกาล

ความในข้อ ๑๓ (๗) วรรคสองมิให้ใช้บังคับกับกรณีสัญญาเช่าที่สิ้นสุดและผู้เช่าได้ยื่น คำร้องขอต่อสัญญาเช่าก่อนวันที่หลักเกณฑ์นี้มีผลใช้บังคับ